

MAYA RESIDENCES ETİLER YÖNETİMİ

İş bu yayınlanmış yazı

http://www.mayaresidences.com/duyuru/balkonkapama_yeni_Mayis2016_GENEL.pdf
veya <https://goo.gl/HRDo1n> linkinden indirilebilir.

Sayın Malikimiz

Balkonunuza yaptırmak istediğiniz camlama işlemi için tanımlama ekteki yazıda 3. sayfada , örnek uygulamalar aşağıdaki fotolardadır.

Dipnot: Yapılacak imalat; esasen parapet hizasını geçmeyecek olması ,parapet duvarının ve mevcut korkulukların balkona bakılan iç tarafına monte edilmesi anlamını taşımaktadır. Tüm uygulamalar bu haldedir.

Zemine monte edilecek dübellerin delme işlemleri dikkatle yapılmalıdır. Eğer 4 cm'den fazla aşağıya inilirse balkon altı izolasyon örtüsünün delinme ihtimali vardır. Bu da alt balkon tavanına su sızmasına sebep olur.

Delik dübellenmeden önce kimyasal esaslı izolasyon malzemesi ile doldurulmalıdır. Tek başına silikon ve kauçuk uygulaması kafi gelmemektedir.

Yönetim Kurulu bu tanımlamayı mevcut uygulamalara göre yapmıştır. Farklı imalat istenmemektedir.

Ekteki sayfaların okunması menfaatiniz icabıdır.

Saygılarımızla,

Maya Residences Etiler



MAYA RESIDENCES ETİLER YÖNETİMİ

İstanbul, 06 Nisan 2016- Sürekli Geçerli

Sayın
Maliklerimiz, Kiracılarımız

Konu : **Bağımsız Bölümünüz Balkonunuzun Camlanması İşlemi (..)**

Sn.,

Öncelikle bu yazıda belirtilen görüşlerin bir kişi veya bir kurulun şahsi görüşleri olmadığını beyan eder, kanun ,yönetmelik, yönetim planı ve kuralların herkes için geçerli olduğunu ifade ederek, yanlış uygulamaların örnek teşkil edemeyeceğini belirtmek isteriz.

Bağımsız Bölüm Kullanıma Verilmiş Ortak Alan Kabul Edilen Bağımsız Bölüm Balkon Sınırlarının Camekanlanması (veya camlanması) İşlemi: Site Yönetim Planında bu yazının eklerinde belirtildiği şekilde balkonların camekanla veya camla dahi kapanması yasaktır. Bununla beraber H ,K ve M bloklarda bazı dairelerde camekanlama veya camlama işlemi daha önce kat malikleri şikayetleri sebebi ile ilgili blokların yöneticileri tarafından mahkeme kararı ile söktürülmüştür.

Rezidansımızda birçok blokta bulunan "camlama"lar bir kış bahçesi veya camekanlama değildir. Yapının estetiğini nadiren bozan ve tamamı ile açılabilen, danıştay kararı ile belediyelere uygulama izni verilen bir modeldir. **Ancak malesef o örneğin dahi Site Yönetim Planımızda uygulanması yasaktır.**

Yönetim planının sözkonusu yasağının farklı bloklardaki kat maliklerine farklı uygulanması neticesinde oluşan haksız durumun düzeltilmesi amacı ile Parsel Yönetim Kurulu 30 Haziran 2015 tarihinde aldığı bir karar ile "balkon camlama" imalatının balkon fonksiyonunu tek başına uygulandığı taktirde değiştirmedigine karar vermiş, uygulama hakkında teknik özellikleri tanımlamıştır. (Ek : 30 Haziran 2015 Tarihli 4. nolu Yönetim Kurulu Kararı) Bu tanımlamaya uygun yapılan balkon camlamaları hakkında Maya Residences Etiler Yönetimi ve Blok Yöneticilikleri herhangi bir hukuki girişim başlatmayacaklardır.

Netice: Bağımsız bölümünüzün ortak alan komşuluğu olan balkonunuzda balkon görünümünü dışarıdan fark edilecek şekilde her türlü mimari kalıcı değişikliğin yapılması yasaktır. Herhangi bir kat maliki yasal girişimlere başlayabilir, yasal girişim neticesinde Türk Hukuku ve Maya Residences Etiler bünyesindeki daha önce neticelenmiş yargı kararı örneklerine ve Yargıtay kararlarına göre ilgili tesis yargı marifetiyle sökülecektir.

Saygılarımızla

Site Yönetimi

MAYA RESIDENCES ETİLER YÖNETİMİ

31

**MAYA RESİDENCES –ETİLER SİTESİ
“ YÖNETİM KURULU”**

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, 66 Pafta, 593 Ada, 53 No.lu Parsel “YÖNETİM KURULU” nun
30 Haziran 2015 saat 20:00 da Yapılan
TOPLANTI KARAR TUTANAĞI (2015-3)

(Sayfa No:2/Toplam Sayfa: 4)

3. Parsel Genel Kurulu ve Yönetim Kurulu kararlarına göre açılan C19 Penthouse dairenin direkleri olan kış bahçesi imalatının ve C15 dairesinde mutfak balkonuna tesisat çekilerek çamaşır ve kurutma makinası koymak sureti ile balkon kapatılarak site içinden tamamen görülebilecek şekilde balkon fonksiyonunu değiştirmek sureti çamaşırhane olarak kullanması ile ilgili olarak Parsel Yönetimi tarafından açılan "Eski Hale Getirme Davaları" ile ilgili olarak genel bilgiler verildi.

4. 16 Mart 2015 Yönetim Kurulu 1. Maddesi kararına istinaden balkon camlamaları konusunun görüşmeye açılması,
Parsel Genel Kurul'unda ve Yönetim Kurulu'nda görüşülen balkon camlamaları ile ilgili olarak 16 Haziran 2015 tarihli Yürütme Kurulu toplantısında alınan kararlar gözden geçirildi.

Yürütme Kurulumuz, K Blok Yöneticiliği'nin blok yöneticiliği yetkileri çerçevesinde bağımsız bölümünün balkonuna katlanır cam yaptırılması ile ilgili olarak K10 Maliki Murat MERMER'e açmış olduğu 12. Sulh Hukuk Mahkemesi'ndeki davanın K Blok yöneticiliğini ilgilendirdiğine, Mahkemece K Blok Yeni Yönetiminin vekaletnamesinin talep edilmesinin Parsel Yönetimi ile ilgili bulunmadığına, verilecekse vekaletnamenin açılan davada yetkili olan 2015 Yılı K Blok Yöneticisi tarafından verilebileceği, verilmediği takdirde usul yönünden red edilebilecek davaya Parsel Yönetimi'nin katılımının ve/veya müdahil olmasının gerekli olmadığına karar vermiş olup, red edildiği takdirde ise Parsel yönetimi tarafından söz konusu balkon camlama işlemi için yeniden dava açılmasının ise aşağıdaki yazılı sebepler ile gerekli olmadığına,

Belediye mevzuatına uygun olarak, taban alanı dışında yeni ve fazladan bir alan kazanılmayan, çekme mesafesini ihlal etmeyen,balkonlarda bulunan ve balkon sınırlarının parapet hizası ile üst balkon tabliyesi sınırlarını aşmayan, cephe görünümü üzerinde yasa ve yönetmeliklerce ruhsat gerektirmeyen, taşıyıcı unsurları etkilemeyen, çerçevesi olmayan, direkleri, düşey dikme ve yatay kirişleri olmayan demontabl, kenarlarda toplanabilir, şeffaf olarak imal edilmiş olan "balkon camlama" olarak tanımlanan imalatın belediyede kayıtlı bulunan mimari planda işli olan "Dış Görünüm" detaylarını değiştirmedikçe, geçmiş yıllarda 50 - 60 kadar kat malikinin bu imalatları gerçekleştirmesi, söz konusu "balkon camlama" imalatının Yönetim planının yazılmış olduğu yıllar sonrasında uygulanmaya başlaması, dolayısı ile yönetim planının 5. maddesinin 5. fıkrasında yazılı olan "Bağımsız bölümler tente, şemsiye haricinde pergola, gölgelik, barbekü vs. gibi hiçbir tesis yapamazlar, açık balkonları camekanla dahi kapatamazlar" metninin bu imalatı işaret etmesinin yönetim planının yazılmış olduğu 1999 yılında camlama ürününün piyasada bulunmaması ve/veya üretilmemiş olması sebebi ile mümkün olmaması, mevcut "balkon camlamaların" yer kazanmak için değil, rüzgardan ve yağmurdan korunmak için yapılması, balkonları bölüme ayırmaması ve "balkon camlama" imalatının balkon fonksiyonunu tek başına uygulandığı takdirde değiştirmedikçe,

Bununla beraber imar ve belediye mevzuatlarına uymayan, taban alanı dışında yeni ve fazladan bir alan kazanılan, çekme mesafesini ihlal eden, balkonlarda bulunsu da ve balkon sınırlarının parapet hizası ile üst balkon tabliyesi sınırlarını aşan veya üstü açık olan teraslarda uygulanan, cephe görünümü üzerinde yasa ve yönetmeliklerce ruhsat gerektiren, uygulanması sonrasında balkon fonksiyonunu değiştiren, balkon görüntüsünü ortadan kaldıracak şekilde "balkon camlamasının" iç tarafına jaluzi, perde vs. monte edilen, balkonu camlama sonrasında bulunduğu odaya ilave eden, yapının dış duvarlarını, pencere ve kapılarının büyüklüklerini, yerlerini değiştiren, pencere altında bulunan parapetleri kaldıran ve pencereleri tabana veya tavana kadar büyüten, dış duvarlarda geçit, delik açan, belediyede kayıtlı bulunan mimari planda işli olan "Dış Görünüm" detaylarını değiştiren, balkon fonksiyonu haricinde çamaşır odası, yatak odası gibi fonksiyonlar ortaya çıkaran, balkona sıhhi tesisat, çamaşır makinası, buzdolabı vb. eşya koyan, ısıtma ve soğutma tesisatı çeken, "balkon camlama" olarak üst paragrafta anlatılan uygulamaya aykırı olarak taşıyıcı unsurları etkileyen, çerçevesi olan, direkleri, düşey dikme ve yatay kirişleri olan, sabit olarak uygulanan, kenarlarda toplanamaz olan, **şeffaf cam yerine renkli uygulanan, "camekan" ve / veya "kış bahçesi" olarak imal edilen** imalatlar yaptırılan kat malikleri hakkında ise blok yöneticiliğinin hukuki girişimi olmasa dahi Parsel Yönetimince hukuki iş ve işlemlerin başlatılmasına,

kararına ilave olarak Yönetim Kurulumuz yukarıdaki paragrafta **altı çizili olan bölümü** ilave olarak eklemek sureti ile oy birliği ile kabul etmiştir.

Ali Saral
Muhtar
Emirhan

MAYA RESIDENCES ETİLER YÖNETİMİ

" BALKON CAMLAMALAR İLE İLGİLİ " MAYA RESIDENCES –ETİLER SİTESİ “ YÖNETİM KURULU” 30 Haziran 2015 KARARI

4. 16 Mart 2015 Yönetim Kurulu 1. Maddesi kararına istinaden balkon camlamaları konusunun görüşmeye açılması ,

Parsel yönetimi tarafından söz konusu balkon camlama işlemi için yeniden dava açılmasının ise aşağıdaki yazılı sebepler ile gerekli olmadığına,

İZİN VERİLEN İMALAT TİPİ: "BALKON CAMLAMA"

Belediye mevzuatına uygun olarak, taban alanı dışında yeni ve fazladan bir alan kazanılmayan, çekme mesafesini ihlal etmeyen,balkonlarda bulunan ve balkon sınırlarının parapet hizası ile üst balkon tabliyesi sınırlarını aşmayan, cephe görünümü üzerinde yasa ve yönetmeliklerce ruhsat gerektirmeyen, taşıyıcı unsurları etkilemeyen, çerçevesi olmayan, direkleri, düşey dikme ve yatay kirişleri olmayan demontabl, kenarlarda toplanabilir, şeffaf olarak imal edilmiş olan "balkon camlama" olarak tanımlanan imalatın belediyede kayıtlı bulunan mimari planda işli olan "Dış Görünüm" detaylarını değiştirmedikçe, geçmiş yıllarda 50 - 60 kadar kat malikinin bu imatları gerçekleştirmesi, söz konusu "balkon camlama" imalatının Yönetim planının yazılmış olduğu yıllar sonrasında uygulanmaya başlaması, dolayısı ile yönetim planının 5. maddesinin 5. fıkrasında yazılı olan "Bağımsız bölümler tente, şemsiye haricinde pergola, gölgelik, barbekü vs. gibi hiçbir tesis yapamazlar, açık balkonları camekanla dahi kapatamazlar" metninin bu imalatı işaret etmesinin yönetim planının yazılmış olduğu 1999 yılında camlama ürününün piyasada bulunmaması ve üretilmemiş olması sebebi ile mümkün olmaması, mevcut "balkon camlamaların" yer kazanmak için değil, rüzgardan ve yağmurdan korunmak için yapılması , balkonları bölüme ayırmaması ve "balkon camlama" imalatının balkon fonksiyonunu tek başına uygulandığı takdirde değiştirmedikçe,

İZİN VERİLMEYECEK İMALAT TİPİ: "BALKON KAPAMA/ CAMEKANLAMA" VE "BALKON CAMLAMA İMALATI İÇİNE YAPILAMAYACAK UYGULAMALAR:

Bununla beraber imar ve belediye mevzuatlarına uymayan, taban alanı dışında yeni ve fazladan bir alan kazanılan, çekme mesafesini ihlal eden, balkonlarda bulunsada ve balkon sınırlarının parapet hizası ile üst balkon tabliyesi sınırlarını aşan veya üstü açık olan teraslarda uygulanan, cephe görünümü üzerinde yasa ve yönetmeliklerce ruhsat gerektiren, uygulanması sonrasında balkon fonksiyonunu değiştiren, balkon görüntüsünü ortadan kaldıracak şekilde "balkon camlamasının" iç tarafına jaluzi, perde vs. monte edilen, balkonu camlama sonrasında bulunduğu odaya ilave eden, yapının dış duvarlarını, pencere ve kapılarının büyüklüklerini, yerlerini değiştiren, pencere altında bulunan parapetleri kaldıran ve pencereleri tabana veya tavana kadar büyüten, dış duvarlarda geçit , delik açan, belediyede kayıtlı bulunan mimari planda işli olan "Dış Görünüm" detaylarını değiştiren, balkon fonksiyonu haricinde çamaşır odası, yatak odası gibi fonksiyonlar ortaya çıkaran, balkona sıhhi tesisat,çamaşır makinası, buzdolabı vb. eşya koyan, ısıtma ve soğutma tesisatı çeken, "balkon camlama" olarak üst paragrafta anlatılan uygulamaya aykırı olarak taşıyıcı unsurları etkileyen, çerçevesi olan, direkleri, düşey dikme ve yatay kirişleri olan ,sabit olarak uygulanan, kenarlarda toplanamaz olan, **şeffaf cam yerine renkli uygulanan, "camekan" ve / veya "kış bahçesi" olarak imal edilen , her halükarda balkonlar yerine üst paragrafta anlatılan uygulamaya aykırı olarak üstü "açık teras" alanlarda "balkon camlama" olarak tabir edilse dahi benzeri** imalatlar yaptırılan kat malikleri hakkında ise blok yöneticiliğinin hukuki girişimi olmasa dahi Parsel Yönetiminin hukuki iş ve işlemlerin başlatılmasına,

kararına ilave olarak Yönetim Kurulumuz yukarıdaki paragrafta **altı çizili olan bölümü** ilave olarak eklemek sureti ile oy birliği ile kabul etmiştir.